

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第344號

上訴人

即被上訴人 朝富開發建設有限公司（即祭祀公業劉高駒之承當
訴訟人）

法定代理人 彭子昱

訴訟代理人 黃賜珍律師

胡倉豪律師

被上訴人

即上訴人 陳信雄

陳振雲

上訴人 陳政鋒

陳嬌妹（鄭勤山之繼承人）

吳聲俊

訴訟代理人 王薰蓉

被上訴人 姚宇軒

訴訟代理人 姚文嬪

蔡文亮

上六人共同

訴訟代理人 魏順華律師

上訴人 朱其霖

陳金河

朱金龍

朱其宏

彭次郎

彭春霖（彭阿才之繼承人）

鍾善勇

上七人共同

訴訟代理人 宋正一律師

曾學立律師

複代理人 邱敏維律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，兩造（除被上訴人姚宇軒外）對於中華民國108年4月12日臺灣新竹地方法院105年度重訴字第159號第一審判決各自提起上訴，朝富開發建設有限公司並為訴之追加，本院於111年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於（一）駁回朝富開發建設有限公司後開第二、三、四項之訴部分，及該部分假執行之聲請；（二）命陳信雄給付逾新臺幣貳萬伍仟肆佰肆拾玖元部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、陳信雄應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○地號土地上如附圖所示編號A（面積七九點七平方公尺）之門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段○○○號建物拆除，將占用之土地騰空返還予朝富開發建設有限公司；並應給付朝富開發建設有限公司新臺幣壹拾肆萬捌仟壹佰伍拾玖元，暨自民國一百零六年十二月十三日起至返還上開土地日止，按日給付朝富開發建設有限公司新臺幣捌拾肆元。

三、陳振雲應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○地號土地上如附圖所示編號B（面積七二點七七平方公尺）、編號C（面積三八點三四平方公尺）、編號D（面積一五點六四平方公尺）之門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段○○○號建物拆除，將占用之土地騰空返還予朝富開發建設有限公司；並應給付朝富開發建設有限公司新臺幣貳拾參萬伍仟陸佰貳拾參元，暨自民國一百零六年十二月十三日起至返還上開土地日止，按日給付朝富開發建設有限公司新臺幣壹佰參拾參元。

四、姚宇軒應將坐落新竹縣○○鎮○○段四二九、四三〇、四三二、四三三地號土地上如附圖所示編號M（面積八二點二一平方公尺）之門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號建物拆除，將占用之土地騰空返還予朝富開發建設有限公司；並應給付朝富開發建設有限公司新臺幣壹拾伍萬壹仟柒佰肆拾參元，暨自民國一百零六年五月五日起至返還上開土地日止，按日給付朝富開發建設有限公司新臺幣捌拾陸元。

五、本判決第一項、（二）廢棄部分，朝富開發建設有限公司在第一審

之訴及假執行之聲請均駁回。

六朱其霖應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○地號土地上如附圖所示編號R1（面積四九點九二平方公尺）之建物拆除，將占用之土地騰空返還予朝富開發建設有限公司；並應給付朝富開發建設有限公司新臺幣玖萬壹仟壹佰陸拾參元，暨自民國一百一十年十二月三十一日起至返還上開土地日止，按日給付朝富開發建設有限公司新臺幣肆拾玖元。

七朝富開發建設有限公司及陳信雄之其餘上訴、陳振雲、陳政鋒、陳嬌妹、吳聲俊、朱其霖、陳金河、朱金龍、朱其宏、彭次郎、彭春霖、鍾善勇之上訴均駁回。

八第一、二審（除確定部分外）訴訟費用，由朝富開發建設有限公司負擔百分之一，餘由陳信雄、陳振雲、陳政鋒、陳嬌妹、吳聲俊、朱其霖、陳金河、朱金龍、朱其宏、彭次郎、彭春霖、鍾善勇、姚宇軒依附表六所示比例負擔。

九追加之訴訴訟費用，由朱其霖負擔。

十本判決第二項拆屋還地部分，於朝富開發建設有限公司以新臺幣伍拾捌萬肆仟元為陳信雄供擔保後，得假執行；但陳信雄如以新臺幣壹佰柒拾伍萬參仟肆佰元為朝富開發建設有限公司預供擔保，得免為假執行。給付金額前段部分，於朝富開發建設有限公司以新臺幣肆萬玖仟元為陳信雄供擔保後，得假執行；但陳信雄如以新臺幣壹拾肆萬捌仟壹佰伍拾玖元為朝富開發建設有限公司預供擔保，得免為假執行。後段部分，朝富開發建設有限公司以新臺幣貳拾捌元為陳信雄供擔保後，得假執行；但陳信雄如以新臺幣捌拾肆元為朝富開發建設有限公司預供擔保，得免為假執行。

十一本判決第三項拆屋還地部分，於朝富開發建設有限公司以新臺幣玖拾貳萬玖仟元為陳振雲供擔保後，得假執行；但陳振雲如以新臺幣貳佰柒拾捌萬捌仟伍佰元為朝富開發建設有限公司預供擔保，得免為假執行。給付金額前段部分，於朝富開發建設有限公司以新臺幣柒萬捌仟元為陳振雲供擔保後，得假執行；但陳振雲如以新臺幣貳拾參萬伍仟陸佰貳拾參元為朝富開發建

設有限公司預供擔保，得免為假執行。後段部分，朝富開發建設有限公司以新臺幣肆拾肆元為陳振雲供擔保後，得假執行；但陳振雲如以新臺幣壹佰參拾參元為朝富開發建設有限公司預供擔保，得免為假執行。

三、本判決第四項拆屋還地部分，於朝富開發建設有限公司以新臺幣陸拾萬貳仟元為姚宇軒供擔保後，得假執行；但姚宇軒如以新臺幣壹佰捌拾萬捌仟陸佰貳拾元為朝富開發建設有限公司預供擔保，得免為假執行。給付金額前段部分，於朝富開發建設有限公司以新臺幣伍萬元為姚宇軒供擔保後，得假執行；但姚宇軒如以新臺幣壹拾伍萬壹仟柒佰肆拾參元為朝富開發建設有限公司預供擔保，得免為假執行。後段部分，朝富開發建設有限公司以新臺幣貳拾捌元為姚宇軒供擔保後，得假執行；但姚宇軒如以新臺幣捌拾陸元為朝富開發建設有限公司預供擔保，得免為假執行。

三、本判決第六項拆屋還地部分，於朝富開發建設有限公司以新臺幣參拾陸萬陸仟元為朱其霖供擔保後，得假執行；但朱其霖如以新臺幣壹佰零玖萬捌仟貳佰肆拾元為朝富開發建設有限公司預供擔保，得免為假執行。給付金額前段部分，於朝富開發建設有限公司以新臺幣參萬元為朱其霖供擔保後，得假執行；但朱其霖如以新臺幣玖萬壹仟壹佰陸拾參元為朝富開發建設有限公司預供擔保，得免為假執行。後段部分，朝富開發建設有限公司以新臺幣壹拾陸元為朱其霖供擔保後，得假執行；但朱其霖如以新臺幣肆拾玖元為朝富開發建設有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。本件原審原告祭祀公業劉高駒於起訴後，將其所有坐落新竹縣○○鎮○○段000○○000○○000○○000地號土地（下合稱系爭土地，分

別時各稱其地號）出賣予上訴人朝富開發建設有限公司（下稱朝富公司），民國105年8月15日辦妥所有權移轉登記，朝富公司於108年10月22日以民事聲請參加訴訟及承當訴訟狀（見本院108年度重上字第664號卷〈下稱664卷〉一第209至211頁，本院110年度重上字第344號〈下稱344卷〉第115、117頁）聲請代祭祀公業劉高駒承當訴訟，且據兩造同意（見本院664卷一第215、435頁，卷二第169、300、301頁），核無不合，應予准許。

二、次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件朝富公司於原審依民法第767條第1項及第179條規定，請求上訴人即被上訴人陳信雄、陳振雲、被上訴人姚宇軒、上訴人陳政鋒、陳嬌妹、鍾善勇、彭春霖、朱其霖、彭次郎、吳聲俊（下合稱陳信雄等10人）拆除無權占用系爭土地如附表一所示部分，並給付相當租金之不當得利，而上訴人朱其宏、朱金龍、陳金河（下稱朱其宏等3人，與陳信雄等10人合稱陳信雄等13人）應自附表一編號8即原審判決附圖編號R所示之建物遷出，並將占用之土地返還伊。嗣於本院審理時依相同請求權基礎，另追加請求朱其霖應將坐落430、431地號土地上如110年9月17日新竹縣竹北地政事務所（下稱竹北地政）土地複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）編號R1所示面積49.92平方公尺之建物拆除（土地複丈成果圖見本院344卷一第271頁，下稱編號R1），將占用土地騰空返還予伊，並給付相當租金之不當得利（見本院344卷一第347、430、587、589頁），經核朝富公司上開追加，與其原請求之基礎事實同一，與前揭規定相符，依上說明，應予准許。

貳、實體方面：

一、朝富公司主張：祭祀公業劉高駒原為系爭土地所有權人，嗣將系爭土地以買賣為原因移轉登記予伊。陳信雄等10人之建物（下合稱系爭建物；各以門牌號碼分稱之）分別無權占用

01 系爭土地如附圖即附表一所示部分（下分別稱其編號），應
02 予拆除，並將占用之土地返還伊。又陳信雄等10人無權占用
03 系爭土地如附表一所示部分受有相當租金之不當得利，陳信
04 雄、陳振雲自101年12月13日起，姚宇軒、陳政鋒、陳嬌
05 妹、鍾善勇、彭春霖、朱其霖、彭次郎、吳聲俊自101年5月
06 5日起，均至返還占用部分之日止，應給付伊按系爭土地申
07 報地價年息百分之五計算之不當得利。而朱其宏等3人均設
08 籍且實際居住於附表一編號8即編號R所示建物，亦屬無權占
09 用系爭土地，應自該建物遷出，並將占用之土地返還伊等
10 語。爰依民法第767條第1項及第179條規定，請求如附表二
11 所示；並聲請准供擔保後假執行（原審判決命陳信雄應將如
12 原判決附圖編號E、陳振雲應將編號F、G、陳政鋒應將
13 編號N、陳嬌妹應將編號O、鍾善勇應將編號P、彭春霖應將
14 編號Q、朱其霖應將編號R、彭次郎應將編號S、吳聲俊應將
15 編號T所示之建物拆除，將占用土地返還朝富公司，並分別
16 給付朝富公司如附表三所示之金額，陳金河、朱金龍、朱其
17 宏應自編號R所示之建物遷出，併駁回朝富公司其餘之訴。
18 朝富公司、陳信雄等13人除姚宇軒外，就其敗訴部分各自提
19 起上訴。未繫屬本院部分不贅述）。另於本院追加請求朱其
20 霖應將坐落430、431地號土地上如編號R1所示面積49.92平
21 方公尺之建物拆除，將占用土地騰空返還予伊，並按系爭土
22 地申報地價年息百分之五計算不當得利，給付伊如附表五所
23 示之金額。上訴聲明：（一）原判決不利朝富公司部分廢棄。（二）
24 上開廢棄部分：1.陳信雄應將坐落新竹縣○○鎮○○段000
25 ○000○000地號土地上如原審判決附圖編號A所示面積79.7
26 平方公尺之建物拆除，將土地騰空返還予朝富公司；並應給
27 付朝富公司新臺幣（下同）14萬8,159元，暨自106年12月13
28 日起至返還上開土地日止，按日給付朝富公司84元。2.陳振
29 雲應將坐落新竹縣○○鎮○○段000○000地號土地上如原審
30 判決附圖編號B所示面積72.77平方公尺、編號C所示面積38.
31 34平方公尺、編號D所示面積15.64平方公尺之建物拆除，將

01 土地騰空返還予朝富公司；並應給付朝富公司23萬5,623
02 元，暨自106年12月13日起至返還上開土地日止，按日給付
03 朝富公司133元。3.姚宇軒應將坐落新竹縣○○鎮○○段000
04 ○000○000地號土地上如原審判決附圖編號M所示面積82.83
05 平方公尺之建物拆除，將土地騰空返還予朝富公司；並應給
06 付朝富公司15萬2,886元，暨自106年5月5日起至返還上開土
07 地日止，按日給付朝富公司87元。(三)追加之訴聲明：朱其霖
08 應將坐落新竹縣○○鎮○○段000○000地號土地上如附圖編
09 號R1所示面積49.92平方公尺之建物拆除，將土地騰空返還
10 予朝富公司；並應給付朝富公司9萬1,163元，暨自110年12
11 月31日（即110年12月30日民事更正上訴聲明狀送達翌日，
12 見本院344卷一第435頁）起至返還上開土地日止，按日給付
13 上訴人朝富開發建設有限公司49元。(四)願供擔保，請准宣告
14 假執行。答辯聲明：對造（除姚宇軒外）上訴及免為假執行
15 之聲請均駁回。

16 二、陳信雄等13人則以：

17 (一)共同部分：祭祀公業劉高駒設立初時設立人劉松茂、劉春
18 福、劉阿元、劉開章，委由劉松茂之子（劉阿培）為管理
19 人，後由劉松茂之子（劉阿培）、劉春福之子（劉佳興）、
20 劉阿元之子（劉恩福）3人共同管理祭祀事宜，並簽立「同
21 立分管合約字」，後再改為劉佳興之子（劉廣勝）、劉開章
22 之子（劉廷城）、劉恩福之子（劉阿慧）3人管理。伊等各
23 自繼受前手與上開管理人間購屋租地、購買他人租地建屋之
24 建物或租地建屋之關係，且購得建物坐落之基地（詳後
25 述），自屬有權占有系爭土地。而祭祀公業常依習慣授權管
26 理人就公業財產得為保存、利用、改良或處分，則管理人自
27 應有出租（利用）或買賣（處分）之權限，無需得公同共有
28 人全體同意；況本件占用時間均歷經40年以上，祭祀公業劉
29 高駒之管理人或派下員均未曾干涉。又因年代久遠，應減輕
30 伊等舉證責任，依經驗法則，仍可判斷渠等之主張為真正。
31 又伊等已提出房屋稅及地價稅之繳款通知書，依土地稅法第

01 3條第1項、第2項前段，房屋稅條例第4條第1、3及4項規
02 定，所有權人或有使用權人為繳納義務人，稅務機關依前開
03 法律規定將伊等列為納稅義務人，自肯認伊等為所有權人或
04 有使用權人之事實。縱認伊等未合法取得系爭土地所有權，
05 然祭祀公業之管理人劉阿培、劉佳興及劉恩福立有「同立分
06 管合約字」，則該3人就各自分管之範圍，有管理利用及使用
07 收益之權，姚宇軒及陳政鋒、鍾善勇之被繼承人，自祭祀
08 公業之分管人之繼承人處分別受讓編號M、N、P，於房屋使
09 用期限內仍得合法使用房屋所坐落之基地，有民法第425條
10 之1條推定租賃關係適用；陳嬌妹、彭春霖、朱其霖、彭次
11 郎、吳聲俊之前手或被繼承人，向有管理權限之公業分管管
12 理人租地建屋，伊等自得向祭祀公業及系爭土地受讓人即朝
13 富公司主張有民法第426條之1基地租賃契約關係之適用，且
14 伊等之基地租賃期限並無20年之限制。而附表一所示之建物
15 及地上物雖為未辦理保存登記之違章建築，然發生於民法第
16 425條之1施行前，仍有推定租賃之適用。再者，朝富公司請
17 求伊等給付相當於租金之不當得利部分應以申報地價年息百
18 分之二為適當。

19 (二)陳信雄、陳振雲另以：劉開盛於38年間向祭祀公業劉高駒承
20 租新竹區○○鎮○○第○○○號土地（重測前為00段第00、
21 00-1地號，重測後為431、432地號）供建築工廠使用，存有
22 租地建屋關係，簽立「土地貸借權設定契約書」。嗣工廠股
23 東即陳春求分別於39年6月27日、39年7月3日、39年7月20日
24 與42年7月29日以買賣方式取得該工廠之全部股份及工廠房
25 屋，並簽立「房屋賣渡證書」及「房屋杜賣證書」，與祭祀
26 公業劉高駒之管理人劉阿戇簽立租地契約「領收據證書」。
27 至64年間，陳春求向祭祀公業劉高駒購買建物所坐落之基
28 地；嗣陳春求過世，陳信雄、陳振雲分別繼承取得297號建
29 物右邊、左邊建物之事實上處分權，均繼受陳春求之占有權
30 源，自屬有權占有。

31 (三)姚宇軒另以：46年2月15日伊祖父姚林光向劉邦和（即劉佳

興之孫）以5,700元購買編號M、N即87號建物、89號建物（門牌整編前為和平街21號建物，下稱整編前21號建物），簽立「房屋買賣契約書」，同時付清價款並約定土地以每年每坪3台斤稻穀為代價租用，且無期間之限制。嗣60年1月間姚林光過世，編號M由伊祖母姚林義妹繼承，亦變更房屋納稅義務人為姚林義妹，仍繼續承租土地；至64年間，祭祀公業劉高駒將其名下土地，全部出售給現今土地上伊之先祖，並有鑑定地界點交測量之測量圖及名冊，稅捐主管機關亦依據該名冊，將地價稅之納稅義務人變更為姚林義妹，故系爭土地為伊先祖合法購得，且已點交，其後姚林義妹過世後由伊阿姨姚秀娟、母親姚文嬪贈與伊，故伊占有系爭土地部分及其上建物係合法取得，非無權占有。況64年購得系爭土地占用部分後，自無需再繳交地租，劉邦和及其他派下員均未向伊等要求收取租金，更未主張伊等係無權占用，足證祭祀公業劉高駒之先前各派下員均知系爭土地上開部分業已出售予伊等之先祖。又「房屋買賣契約書」所載之標的即現存建物，未曾改建，本件應不受民法第449條第1項所謂租賃期限不得逾20年之限制。

(四)陳政鋒另以：伊之父陳双喜向姚林光購買整編前21號建物之部分即編號N，嗣於64年間向祭祀公業劉高駒購買該建物所坐落之基地，且以納稅義務人或祭祀公業劉高駒代表人身份繳納地價稅，伊之被繼承人係基於買賣關係而占有使用編號N及所坐落之基地，雖未辦理土地所有權移轉登記，然非無權占有。

(五)陳嬌妹另以：伊之配偶鄭勤山於62年10月19日向黎金裕購買編號0部分即91號建物（門牌整編前為和平街23號建物，下稱整編前23號建物），包含建物坐落之基地租賃使用權；嗣於64年間，與姚林光、陳双喜相同，向祭祀公業劉高駒購買建物坐落之基地，以納稅義務人或祭祀公業代表人身份繳納系爭土地之地價稅。

(六)鍾善勇另以：伊之父鍾元珍，乃先租編號P即93號建物、再

01 購買建物並承租坐落土地、嗣購買土地等情，與姚林光之情
02 形相同。

03 (七)彭春霖、朱其霖另以：朱其霖之祖母陳益妹與彭春霖之母彭
04 陳紅嬌為姐妹，配偶分別為朱進旺、彭阿才，其等向祭祀公
05 業劉高駒租地建屋，即編號R、Q之97、95號建物（門牌整編
06 前為和平街23號建物，下稱整編前23號建物），係各自由朱
07 進旺、彭阿才所建造。嗣祭祀公業劉高駒之管理人劉阿培，
08 將整編前23號建物之基地售予朱進旺，朱進旺將屬於彭阿才
09 所建之建物土地範圍出售予彭阿才（即編號Q），彭阿才死
10 後，經協議分割遺產，編號Q之95號建物由彭春霖單獨取
11 得；另編號R之97號建物由朱其霖繼受取得，故伊等均屬有
12 權占有。至朝富公司追加編號R1部分，朱其霖亦依前開方式
13 繼受所得，為有權占有，使用非不當得利，朝富公司請求無
14 理由；縱認有理由，以申報地價年息百分之五計算亦屬過
15 高。

16 (八)朱其宏等3人另以：編號R所示之97號建物是朱進旺合法所
17 蓋，建物基地乃向祭祀公業劉高駒購得，請求伊等遷出無理
18 由。

19 (九)彭次郎另以：同前所述，朱進旺向祭祀公業劉高駒租地建
20 屋，其範圍尚含編號S之99號建物部分（即門牌整編前23號
21 建物範圍內），嗣朱進旺將編號S售予伊之父彭仁添。彭仁
22 添於64年間，向祭祀公業劉高駒購買建物坐落之基地，嗣彭
23 仁添於67年間過世，伊取得編號S之事實上處分權，並由伊
24 繳納房屋稅與地價稅。

25 (十)吳聲俊另以：編號T之101號建物原係陳范意妹向祭祀公業劉
26 高駒租地建屋，而伊之母吳嚴瑞蘭於60年9月7日向陳范意妹
27 購買該建物（門牌整編前為和平街24號建物，下稱整編前24
28 號建物），簽立「房屋買賣契約書」與「公契」，伊之父吳
29 家深於60年10月30日遷籍至整編前24號建物。吳嚴瑞蘭取得
30 建物之事實上處分權後，於64年間向祭祀公業劉高駒購買建
31 物坐落之基地；嗣吳嚴瑞蘭於98年4月21日，將編號T贈與

01 伊，伊繼受事實上處分權，並續為繳納建物坐落基地之地價
02 稅，因土地買賣關係而有正當使用權源。

03 (士)陳信雄、陳振雲、陳政鋒、陳嬌妹、吳聲俊、朱其霖、陳金
04 河、朱金龍、朱其宏、彭次郎、彭春霖、鍾善勇均上訴聲
05 明：1.原判決不利伊等部分廢棄。2.上開廢棄部分，朝富公
06 司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。陳信雄、陳振雲、
07 姚宇軒答辯聲明：朝富公司上訴駁回。朱其霖就追加之訴答
08 辯聲明：1.追加之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
09 決，願供擔保請准免予宣告假執行。

10 三、兩造不爭執事項（見本院664卷二第300、301頁）：

11 (一)祭祀公業劉高駒為系爭土地所有權人，嗣於訴訟繫屬中，將
12 系爭土地以買賣為原因移轉登記予朝富公司，兩造同意由朝
13 富公司承當訴訟。

14 (二)系爭土地為陳信雄等10人之系爭建物占用情形如附表一所
15 示；朱其宏等3人均設籍於朱其霖之97號建物。

16 四、兩造爭執事項：

17 (一)朝富公司依民法第767條第1項規定，請求：

18 1.陳信雄等10人拆除其等如前述三、不爭執事項(二)所示之系爭
19 建物並返還占用之土地（含追加請求朱其霖占用之編號R1部
20 分），有無理由？

21 2.朱其宏等3人遷出占用如附圖所示編號R部分之97號建物，有
22 無理由？

23 (二)朝富公司依民法第179條規定請求陳信雄等10人各自依其占
24 用面積（含追加請求朱其霖占用之編號R1部分），以土地申
25 報總價額年息百分之五計算，回溯5年之不當得利及起訴後
26 至返還土地前相當於租金之損害，有無理由？得請求之金額
27 若干？

28 五、本院之判斷：

29 (一)朝富公司依民法第767條第1項規定，請求陳信雄等10人拆屋
30 還地及朱其宏等3人遷出占用如附圖所示編號R部分之97號建
31 物，有無理由？

- 01 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
03 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按以無
04 權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在
05 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人
06 對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得
07 占有係有正當權源之事實證明之(最高法院99年度台上字第1
08 169號判決意旨參照)。而祭祀公業之祀產，為派下全體之公
09 同共有，其處分及其他之權利行使，除依其共同關係所由規
10 定之法律或契約另有規定外，依修正前民法第828條之規
11 定，固應得共同共有人全體之同意，非任何一房或一人所得
12 私擅為之。惟就祀產土地倘有分別管理之情形，各派下就其
13 分管部分，自得依約定之方法為使用收益（最高法院99年度
14 台上字第1584號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之
15 事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其
16 情形顯失公平者，不在此限；私文書應由舉證人證其真正。
17 但他造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第277
18 條、第357條分有明文。至陳信雄等13人固抗辯本件因年代
19 久遠，舉證責任應予減輕等語，惟按台灣地區祭祀公業，年
20 代咸亙久遠，每難查考，致涉有「證據遙遠」或「舉證困
21 難」之問題。於此情形，當事人得依民事訴訟法第277條但
22 書規定，主張以「證明度減低」之方式，減輕其舉證責任。
23 苟當事人之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，
24 可推知其與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明（最
25 高法院99年度台上字第1264號判決意旨參照），是依上說
26 明，陳信雄等13人抗辯渠等應減輕舉證責任，固非無據，然
27 仍應就渠等所為抗辯之利己事實（詳後述），先證明至使法
28 院之心證度達到降低後之證明度，獲得該待證事實為真實之
29 確信，始得認其盡到舉證責任。
- 30 2.朝富公司主張伊為系爭土地之所有權人，陳信雄等10人以系
31 爭建物無權占有系爭土地各如附表一所示部分等語，為陳信

雄等13人所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

- (1)陳信雄等13人抗辯：朝富公司之前手即祭祀公業劉高駒設立初時設立人劉松茂、劉春福、劉阿元、劉開章，委由劉松茂之子（劉阿培）為管理人，後由劉阿培、劉春福之子（劉佳興）、劉阿元之子（劉恩福）3人共同管理祭祀事宜，並簽立「同立分管合約字」約定分管系爭土地，後再改為劉佳興之子（劉廣勝）、劉開章之子（劉廷城）、劉恩福之子（劉阿戇）3人管理，伊等各自繼受前手與上開管理人間購屋租地、購買他人租地建屋之建物或租地建屋之關係，且購得建物坐落之基地，自屬有權占有系爭土地等語，為朝富公司所否認，依上說明，應由陳信雄等10人就上開抗辯等利己事實，負舉證之責。查，陳信雄等10人就此固提出「同立分管合約字」，然為朝富公司否認真正，依上說明，陳信雄等10人應舉證其真正，然其等並未為之。又祭祀公業劉高駒原有土地為竹北二堡新埔街51、52番地（下稱其地號）兩筆，現為○○鎮00段第429、430、431、432、433、434、435地號，其中434、435地號二筆土地均為政府徵收，該公業設立初時設立人劉松茂、劉春福、劉阿元、劉開章，委由劉松茂之子（劉阿培）為管理人，後由劉松茂之子（劉阿培）、劉春福之子（劉佳興）、劉阿元之子（劉恩福）三人共同管理祭祀事宜，之後改為劉佳興之子（劉廣勝）、劉開章之子（劉廷城）、劉恩福之子（劉阿戇）三人管理；而429、430、433地號土地，重測前為00段52-3、52、52-1地號；431、432地號土地，重測前為00段第51、51-1地號等情，有該公業提出之「祭祀公業劉高駒沿革」、不動產清冊及土地登記謄本在卷可按（見原審卷一第18、22至27頁），固可知祭祀公業劉高駒原有土地為51、52番地2筆，重測後為系爭土地，該公業設立初時由劉阿培為管理人，嗣由劉阿培、劉佳興、劉恩福三人共同管理祭祀事宜，之後改為劉廣勝、劉廷城、劉阿戇三人管理等節，然細繹「同立分管合約字」之記載內容：「竹北二堡新埔街五式番建物敷地，『右壺筆之土

地』原係劉高駒所有之業因劉高駒死亡其時並無娶妻亦無男女之生育過房螟蛉子且無父母承繼其煙祀及其遺產由是今般親族協議決定將前記之土地作為劉高駒永遠祭祀之業『親族參人分定掌管不得變賣他人』其參人中各人掌管四至界址明於左：一劉阿培掌管界址東至正屋廩頭牆心透出又屈上直路直透至圳墾為界西至屋廩頭牆心透出又屈下至圳墾為界。一劉佳興掌管界址西至正屋廩頭與劉阿培掌管正屋廩頭牆心透出又由上直路直透至圳墾為界又連屋前菜地壺小段由東南種觀音竹與劉阿培管理之畑墾種觀音竹為界。一劉恩福掌管界址東至與劉阿培掌管正屋廩頭牆心透出又屈下透至圳墾為界。一『前記建物敷地』原台帳內是劉阿培一人管理『今後需變更作參人掌理』仍有五壺番畑地壺筆則歸還劉阿培壺人管理『但現未閱覽地圖倘分定掌管界址有兼及劉阿培管理之畑亦照分定界址掌管』。一劉佳興以前東片連落有加架造家屋壹間每年應貼劉阿培掌理地基金五角不得異言是實。一劉高駒香火及其遺骸坟墓親族參人永遠料理不得懈怠失敬等情。一上手契約是劉阿培收存是實。右合約字參紙壺樣各執壺紙為炤。竹北二堡新埔街五拾貳番地 亡業主劉高駒親族劉阿培 全所全番地 全上 劉佳興 全所六拾五番地 全上 劉恩福 代書張阿通」等語（見原審卷三第188至189頁），僅可知係劉阿培、劉佳興、劉恩福於斯時書立約定「竹北二堡新埔街五貳番建物敷地」之「右壺筆之土地」由其3人分定界址掌管，且不得變賣他人，而「前記建物敷地」即「竹北二堡新埔街五貳番建物敷地」，需變更作3人掌理，因未閱覽地圖而尚未分定掌管界址，即該「竹北二堡新埔街五貳番建物敷地」之「右壺筆之土地」並未標明足資識別之地號為何，且已約定不得變賣，另就「竹北二堡新埔街五貳番建物敷地」則因未閱覽地圖，尚未於「同立分管合約字」中約定渠等3人之掌管界址等情，則依該等約定內容，顯無從據以證明劉阿培、劉佳興、劉恩福3人就系爭土地即重測前51、52番地約定分管之事實，則陳信雄等13人抗辯伊等係各自繼

01 受前手與上開管理人間購屋租地、購買他人租地建屋之建物
02 或租地建屋之關係，而有民法第426條之1之適用，且購得建
03 物坐落之基地，自屬有權占有系爭土地云云，不足採信（另
04 詳後述）。

05 (2)陳信雄等13人抗辯：本件占用時間均歷經40年以上，祭祀公
06 業劉高駒之管理人或派下員均未曾干涉云云。惟按單純之沈
07 默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加
08 異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非
09 默許同意繼續使用（最高法院83年度台上字第237號判決意
10 旨參照）。是縱祭祀公業劉高駒之管理人或派下員，於提起
11 本件訴訟前未為制止陳信雄等10人以系爭建物占有系爭土
12 地，亦無從據以認定祭祀公業劉高駒係默許同意其等繼續使
13 用，則陳信雄等13人此部分抗辯，亦屬無據。

14 3.陳信雄、陳振雲另抗辯：劉開盛於38年間向祭祀公業劉高駒
15 承租新竹區00鎮00第51番號土地（重測後為431、432地號）
16 供建築工廠使用，存有租地建屋關係，簽立「土地貸借權設
17 定契約書」，嗣工廠股東即陳春求分別以買賣方式取得該工
18 廠房屋，並簽立「房屋賣渡證書」及「房屋杜賣證書」，與
19 祭祀公業劉高駒之管理人劉阿戇簽立租地契約「領收據證
20 書」，至64年間，陳春求向祭祀公業劉高駒購買建物所坐落
21 之基地；嗣陳春求過世，伊等分別繼承取得297號建物右
22 邊、左邊建物之事實上處分權，均繼受陳春求之占有權源，
23 自屬有權占有等語，固提出土地貸借權設定契約書、房屋杜
24 賣證書、房屋賣渡證書、領據收據證書等件（見原審卷三第
25 113至116、117至134，卷二第122至124頁）。查，上開土地
26 貸借權設定契約書、房屋杜賣證書、房屋賣渡證書、領據收
27 據證書已為朝富公司否認真正，依上說明，陳信雄、陳振雲
28 應舉證其真正，然其等並未為之；且「土地貸借權設定契約
29 書」之貸主記載為「劉高馱公業」，顯與「祭祀公業劉高
30 駒」名稱尚非一致，況系爭土地無從認定已由劉阿培、劉佳
31 興、劉恩福3人約定分管，業如前述，而該契約書記載之管

理人亦僅劉阿戇1人，然祭祀公業劉高駒之管理人同時尚有劉廣勝、劉廷城，則縱劉阿戇為祭祀公業劉高駒管理人之一，且其上記載之租賃土地為該公業重測前之51番地，亦難認其業經全體管理人之同意而出租上開土地予劉開盛，則縱認該契約書為真正，對祭祀公業劉高駒亦不生效力；另房屋杜賣證書、房屋賣渡證書僅為取得建物之憑據，領據收據證書則僅有劉阿戇以個人名義簽署；至新竹縣政府稅務局109年1月31日新縣稅密房字第1090001059號函覆內容及所附稅籍資料（見本院664卷二第115、116、119至121頁），則僅為297號建物之稅籍沿革，是陳信雄、陳振雲所提上開證據，均不足證明渠等297號建物所占用之系爭土地部分，與祭祀公業劉高駒間存有租地建屋關係或已取得該部分土地之占有權源，渠等上開抗辯，自不足採。

4. 姚宇軒另抗辯：46年2月15日伊祖父姚林光向劉邦和（即劉佳興之孫）以5,700元購買編號M、N即87號建物、89號建物，簽立「房屋買賣契約書」，同時付清價款並約定土地以每年每坪3台斤稻穀為代價租用，且無期間之限制。嗣60年1月間姚林光過世，編號M由伊祖母姚林義妹繼承，亦變更房屋納稅義務人為姚林義妹，仍繼續承租土地；至64年間，祭祀公業劉高駒將其名下土地，全部出售給現今土地上伊之先祖等語，固提出房屋買賣契約書、60年下期房屋稅稅單、64年下期地價稅單、測量圖與各所有人土地面積之名冊等件（見原審卷一第98至105頁）。查，上開房屋買賣契約書、測量圖與各所有人土地面積之名冊已為朝富公司否認真正，依上說明，姚宇軒應舉證其真正，然其並未為之，且觀諸該等內容，亦不足證明姚宇軒之先祖有向祭祀公業劉高駒承租或購買其名下土地；而房屋稅稅單、地價稅單之納稅義務人係稅務機關依相關稅法所為之認定，至新竹縣政府稅務局上開109年1月31日函覆內容及所附稅籍資料（見本院664卷二第115至117頁），僅為87號建物之稅籍沿革，是姚宇軒所提上開證據，均不足證明其87號建物所占用之系爭土地部分，

與祭祀公業劉高駒間存有租賃關係或已取得該部分土地之占有權源，其上開抗辯，自不足採。

5.陳政鋒另抗辯：伊之父陳双喜向姚林光購買整編前21號建物之部分即編號N之89號建物，嗣於64年間向祭祀公業劉高駒購買該建物所坐落之基地，且以納稅義務人或祭祀公業劉高駒代表人身份繳納地價稅，伊之被繼承人係基於買賣關係而占有使用編號N及所坐落之基地，雖未辦理土地所有權移轉登記，然非無權占有等語，固引姚宇軒所提上開房屋買賣契約書，惟上開契約書及地價稅單，均不足證明姚宇軒之先祖有向祭祀公業劉高駒承租或購買其名下土地，已如前述，至新竹縣政府稅務局108年11月19日新縣稅密房字第1080029079號函覆內容及所附稅籍資料、新竹縣新埔鎮戶政事務108年11月12日新載戶字第1080001831號函所檢附門牌證明書（見本院664卷一第499、503、455頁），僅為89號建物之稅籍及其門牌之整編情形，是陳政鋒所提上開證據，顯不足證明其89號建物所占用之系爭土地部分，與祭祀公業劉高駒間存有租賃關係或已取得該部分土地之占有權源，其上開抗辯，自不足採。

6.陳嬌妹另抗辯：伊之配偶鄭勤山於62年10月19日向黎金裕購買編號0部分即91號建物，包含建物坐落之基地租賃使用權；嗣於64年間，與姚林光、陳双喜相同，向祭祀公業劉高駒購買建物坐落之基地，以納稅義務人或祭祀公業代表人身份繳納系爭土地之地價稅等語，固提出不動產買賣契約書、新竹縣稅捐稽徵處函、地價稅繳款書等件（見原審卷二第44至57頁）。查，上開買賣契約書已為朝富公司否認真正，依上說明，陳嬌妹應舉證其真正，然其並未為之，且觀諸其內容亦無法證明黎金裕與祭祀公業劉高駒間就編號0部分有基地租賃關係；而新竹縣稅捐稽徵處函僅係准許整編前22號建物變更納稅義務人名義，地價稅單之納稅義務人則為稅務機關依相關稅法所為之認定，至新竹縣政府稅務局上開108年11月19日函覆內容及所附稅籍資料（見本院664卷一第499、5

01 09頁），僅為91號建物之稅籍沿革，是陳嬌妹所提上開證
02 據，均不足證明其91號建物所占用之系爭土地部分，與祭祀
03 公業劉高駒間存有租賃關係或已取得該部分土地之占有權
04 源，其上開抗辯，自不足採。

05 7.鍾善勇另抗辯：伊之父鍾元珍，乃先租編號P即93號建物、
06 再購買建物並承租坐落土地、嗣購買土地等情，與姚林光之
07 情形相同等語，惟未舉證以實其說，自不足採。

08 8.彭春霖、朱其霖另抗辯：朱其霖之祖母陳益妹與彭春霖之母
09 彭陳紅嬌為姐妹，配偶分別為朱進旺、彭阿才，其等向祭祀
10 公業劉高駒租地建屋，即編號R、Q之97、95號建物即整編前
11 23號建物，係各自由朱進旺、彭阿才所建造。嗣祭祀公業劉
12 高駒之管理人劉阿培，將整編前23號建物之基地售予朱進
13 旺，朱進旺將屬於彭阿才所建之建物土地範圍出售予彭阿才
14 （即編號Q），彭阿才死後，經協議分割遺產，編號Q之95號
15 建物由彭春霖單獨取得；另編號R之97號建物由朱其霖繼受
16 取得，故伊等均屬有權占有；至朝富公司追加編號R1部分，
17 朱其霖亦依前開方式繼受所得，為有權占有等語，惟並未舉
18 證證明朱進旺、彭阿才係向祭祀公業劉高駒租地建造整編前
19 23號建物即編號R、Q之97、95號建物與編號R1部分建物，及
20 祭祀公業劉高駒有將上開建物之基地售予朱進旺等情，其等
21 上開抗辯，自不足採。

22 9.朱其宏等3人另抗辯：編號R所示之97號建物は朱進旺合法所
23 蓋，建物基地乃向祭祀公業劉高駒購得，惟未舉證以實其
24 說，自不足採。

25 10.彭次郎另抗辯：同前所述，朱進旺向祭祀公業劉高駒租地建
26 屋，其範圍尚含編號S之99號建物部分（即門牌整編前23號
27 建物範圍內），嗣朱進旺將編號S售予伊之父彭仁添。彭仁
28 添於64年間，向祭祀公業劉高駒購買建物坐落之基地，嗣彭
29 仁添於67年間過世，伊取得編號S之事實上處分權，並由伊
30 繳納房屋稅與地價稅等語，惟未舉證證明朱進旺向祭祀公業
31 劉高駒租地建屋、購買建物坐落之基地，至繳納房屋稅與地

01 價稅亦不足證明99號建物所占用之系爭土地部分，業與祭祀
02 公業劉高駒間存有租賃關係或已取得該部分土地之占有權
03 源，其上開抗辯，自不足採。

04 11.吳聲俊另抗辯：編號T之101號建物原係陳范意妹向祭祀公業
05 劉高駒租地建屋，而伊之母吳嚴瑞蘭於60年9月7日向陳范意
06 妹購買該建物即整編前24號建物，並簽立「房屋買賣契約
07 書」與「公契」，伊父吳家深於60年10月30日遷籍至整編前
08 24號建物，吳嚴瑞蘭取得建物之事實上處分權後，於64年間
09 向祭祀公業劉高駒購買建物坐落之基地；嗣吳嚴瑞蘭於98年
10 4月21日，將編號T贈與伊，伊繼受事實上處分權，並續為繳
11 納建物坐落基地之地價稅等語，固提出59年繳納房屋稅之繳
12 納通知書、房屋買賣契約書、公契、台灣省新竹縣戶籍登記
13 簿、贈與稅免稅證明書與契稅繳款書、地價稅繳款書等件
14 （見原審卷二第107至117頁，卷三第166至169頁）。查，上
15 開房屋買賣契約書、公契已為朝富公司否認真正，依上說
16 明，吳聲俊應舉證其真正，然其並未為之，且觀諸其內容亦
17 無法證明編號T之101號建物係陳范意妹向祭祀公業劉高駒租
18 地建屋，及吳嚴瑞蘭於64年間向祭祀公業劉高駒購買建物坐
19 落之基地等情；而房屋稅繳納通知書、戶籍登記簿、贈與稅
20 免稅證明書與契稅繳款書，僅係關於房屋稅之課徵及繳納、
21 戶籍更動等事宜，至地價稅單之納稅義務人則為稅務機關依
22 相關稅法所為之認定；另上開新竹縣政府稅務局108年11月1
23 9日函覆內容及所附稅籍資料（見本院664卷一第499、507
24 頁），僅為101號建物之稅籍沿革，是吳聲俊所提上開證
25 據，均不足證明其101號建物所占用之系爭土地部分，與祭
26 祀公業劉高駒間存有租賃關係或已取得該部分土地之占有權
27 源，其上開抗辯，自不足採。

28 12.從而，陳信雄等13人就其等上開所辯，未舉證證明至使本院
29 之心證度達到降低後之證明度，以獲得其待證事實為真之確
30 信，尚難認已盡舉證之責。是陳信雄等13人未舉證證明其等
31 之系爭建物占有系爭土地，係有正當權源；而陳信雄等10人

01 之系爭建物占有系爭土地部分如附圖即附表一所示（含追加
02 請求朱其霖占用之編號R1部分），朱其宏等3人均設籍於朱
03 其霖之97號建物等節，已如前述，是朝富公司依民法第767
04 條第1項規定，請求陳信雄等10人拆除其等如附表一所示之
05 系爭建物並返還占用之土地（含追加請求朱其霖占用之編號
06 R1部分），朱其宏等3人遷出占用如附圖所示編號R部分之97
07 號建物，均有理由，應予准許，逾此即屬無據，應予駁
08 回。

09 (二)朝富公司依民法第179條規定，請求陳信雄等10人給付相當
10 於租金之不當得利（含追加請求朱其霖占用之編號R1部
11 分），是否有據？

12 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應
14 將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利
15 益，附加利息，一併償還。民法第179條前段、第182條第2
16 項分別定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租
17 金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號
18 判例意旨參照)。其數額則由法院參考土地申報地價、土地
19 位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟價值及所
20 受利益等項以為酌定（最高法院107年度台上字第1831號判
21 決意旨參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其
22 建築物申報總價年息百分之十為限，於租用基地建築房屋準
23 用之，土地法第97條第1項及第105條定有明文。所謂土地之
24 價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價。
25 所謂申報地價，依平均地權條例第16條規定，土地所有權人
26 未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報
27 地價。查，朝富公司為系爭土地之所有人，陳信雄等10人之
28 系爭建物無權占用如附表一所示之系爭土地部分（含追加請
29 求朱其霖占用之編號R1部分），而獲有相當於租金之利益，
30 並使朝富公司受有不能使用收益該部分土地之損害，則朝富
31 公司請求陳信雄等10人返還該等利益，於法即屬有據。

01 2.次查，陳信雄等10人之系爭建物占用如附表一所示土地部
02 分，於原審至現場勘驗時係部分作為住家使用、部分作為營
03 業使用，本院至現場勘驗時（含追加請求朱其霖占用之編號
04 R1部分），僅餘其中編號M即87號建物之1樓作為營業使用，
05 其餘則為住家使用，而該地段屬新埔第一市場後面，附近道
06 路相通，交通方便，商業活動尚可等情，有原審及本院勘驗
07 筆錄、現場照片、GOOGLE MAP截圖照片在卷可稽（見原審卷
08 一第118至123頁；本院344卷第239、240、247至267頁），
09 本院參酌系爭土地附近之繁榮程度及土地利用情形，併考量
10 陳信雄等10人以系爭建物（含追加請求朱其霖占用之編號R1
11 部分）占用系爭土地可得之利益等一切情狀，認朝富公司主
12 張陳信雄等10人使用系爭土地如附表一所示部分所受相當於
13 租金之利益，以系爭土地之申報地價年息百分之五計算，核
14 屬適當，洵屬可採，陳信雄等10人抗辯係屬過高，委無足
15 取。而系爭土地101年度至104年12月31日止之申報地價為每
16 平方公尺7,280元，105年1月起至106年度止之申報地價為每
17 平方公尺7,680元，其中430、431地號土地於107年1月至110
18 年度為每平方公尺7,520元，有地價第一類謄本及申報地價
19 查詢在卷可按（見原審卷四第125至135頁；本院344卷一第6
20 15至621頁），從而，朝富公司分別請求陳信雄等10人給付
21 系爭建物占用系爭土地如附表一所示面積部分，自其如附表
22 二所示書狀及110年12月30日民事更正上訴聲明狀送達翌日
23 即31日（追加朱其霖部分，見本院344卷一第435頁）起，回
24 溯5年期間之不當得利如附表三、四、五（追加朱其霖部
25 分）合計欄所示金額，及自上開書狀送達之翌日起至返還上
26 開土地之日止，按日給付如上開附表所示之每日金額，為有
27 理由，應予准許，逾此即屬無據。

28 六、綜上所述，朝富公司依民法第767條第1項及第179條規定，
29 請求陳信雄等10人拆除其等如附表一所示建物（除編號R1部
30 分）並返還所占用土地，暨給付如附表三、四所示之金額；
31 朱其宏等3人遷出占用如附圖所示編號R部分之建物，均為有

理由，應予准許，逾此部分即屬無據，應予駁回。從而原審就如附表一所示編號A、B、C、D、M及附表四所示金額部分，為朝富公司敗訴之判決，尚有未洽，朝富公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3、4項所示。至不應准許部分，即原審就朝富公司請求姚宇軒拆屋還地、不當得利逾附表一、四編號M所示82.21平方公尺部分，為朝富公司敗訴之判決，核無不合，朝富公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴；另原審就朝富公司請求陳信雄給付逾附表三所示2萬5,449元部分，為陳信雄敗訴之判決，即有未合，陳信雄上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第5項所示。又原審就上開應准許部分（即附表二、附表三〈除陳信雄給付逾2萬5,449元部分外〉所示原審准許部分），為陳信雄等12人（即除姚宇軒外）敗訴部分之判決，核無不合，陳信雄等12人（即除姚宇軒外）上訴意旨就此指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。再朝富公司依同前規定，追加請求朱其霖應將占用如編號R1所示面積49.92平方公尺之建物拆除，並騰空返還其所占用土地，暨給付如附表五所示之金額，為有理由，應予准許，爰判決如主文第6項所示。另朝富公司勝訴部分，朝富公司、陳信雄、陳振雲、姚宇軒、朱其霖均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件朝富公司及陳信雄之上訴為一部有理由，一部無理由，陳振雲、陳政鋒、陳嬌妹、吳聲俊、朱其霖、陳金河、朱金龍、朱其宏、彭次郎、彭春霖、鍾善勇之上訴均為無理由，朝富公司追加之訴為有理由，依民事訴訟法第45

01 0條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段、第463
02 條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 3 月 8 日

04 民事第六庭

05 審判長法 官 周美雲

06 法 官 江春瑩

07 法 官 游悅晨

08 正本係照原本作成。

09 朝富公司不得上訴。

10 陳信雄等13人上訴利益合計逾150萬元如不服本判決，應於收受
11 送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於
12 提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之
13 數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任
14 狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與
15 受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之
16 釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
17 費。

18 中 華 民 國 111 年 3 月 9 日

19 書記官 王詩涵

01 附表一：
02

編號	姓名	門牌號碼	本判決附圖編號	占用 地號	占用面積（平方公尺）
1	陳信雄	新竹縣○○鎮○○路 0段000號	A、E	431、 430、 432	79.7、13.69
2	陳振雲	新竹縣○○鎮○○路 0段000號	B、C、 D、F、G	431、 432	72.77、38.34、 15.64、22.39、 17.01
3	姚宇軒	新竹縣○○鎮○○街 00號	M	429、 430、 432、 433	82.21（原判決 附圖「說明欄」 誤載為82.83， 並漏列432地 號，業經竹北地 政更正如附圖 「說明欄」所示 〈見本院344卷 二第31頁〉，故 朝富公司此部分 聲明固引用原判 決附圖「說明 欄」之記載，惟

					其請求之原判決附圖編號M部分同本判決附圖所示，自及於432地號，附此敘明。)
4	陳政鋒	新竹縣○○鎮○○街00號	N	429、430	61.49
5	陳嬌妹	新竹縣○○鎮○○街00號	O	429、430	55.79
6	鍾善勇	新竹縣○○鎮○○街00號	P	429、430	38.14
7	彭春霖	新竹縣○○鎮○○街00號	Q	429、430	52.26
8	朱其霖	新竹縣○○鎮○○街00號	R、R1 (即追加部分)	429、430、431	78.06、49.92
9	彭次郎	新竹縣○○鎮○○街00號	S	429、430、431	68.35
10	吳聲俊	新竹縣○○鎮○○街000號	T	430、431	125.06

02 附表二：

編號	朝富公司訴之聲明	
	壹、拆屋還地部分	貳、不當得利部分
1	陳信雄應將原判決附圖（下同）編號A所示之建物及編號E所示之雨遮拆除，並將該土地返還朝富公司。 【原審判決駁回編號A、准予編號E】	陳信雄應給付朝富公司17萬3,609元【即原審判決2萬5,450元＋上訴聲明14萬8,159元】，及自朝富公司106年11月7日民事準備6狀繕本送達翌日（即106年12月13日，下同）起至返還上開土地之日止，按

		日給付朝富公司98元【即原審判決14元＋上訴聲明84元】。
2	陳振雲應將編號B、C、D所示之建物拆除，將編號F、G所示之雨遮拆除，並將該土地返還朝富公司。 【原審判決駁回編號B、C、D、准予編號F、G】	陳振雲應給付朝富公司30萬8,866元【即原審判決7萬3,243元＋上訴聲明23萬5,623元】，及自106年12月13日起至返還上開土地之日止，按日給付朝富公司174元【即原審判決41元＋上訴聲明133元】。
3	陳政鋒應將編號N所示之建物拆除，並將該土地返還朝富公司。【原審判決准許】	陳政鋒應給付朝富公司11萬3,496元，及自朝富公司106年4月26日追加被告暨更正聲明狀繕本送達被告翌日（即106年5月5日，見原審回證卷第48至72頁，下同）起至返還上開土地之日止，按日給付朝富公司65元。
4	陳嬌妹應將編號O所示之建物拆除，並將該土地返還朝富公司。【原審判決准許】	陳嬌妹應給付朝富公司10萬2,976元，及自106年5月5日起至返還上開土地之日止，按日給付朝富公司59元。
5	鍾善勇應將編號P所示之建物拆除，並將該土地返還朝富公司。【原審判決准許】	鍾善勇應給付朝富公司7萬0,398元，及自106年5月5日起至返還上開土地之日止，按日給付朝富公司40元。
6	彭春霖應將編號Q所示之建物拆除，並將該土地返還朝富公司。【原審判決准許】	彭春霖應給付朝富公司9萬6,461元，及自106年5月5日起至返還上開土地之日止，按日給付朝富公司55元。
7	朱其霖應將編號R所示之建物拆除，並將該土地返還朝富公司。 陳金河、朱金龍、朱其宏應自編號R所示之建物遷出。	朱其霖應給付朝富公司14萬4,082元，及自106年5月5日起至返還上開土地之日止，按日給付朝富公司82元。

01

	【原審判決准許】	
8	彭次郎應將編號S所示之建物拆除，並將該土地返還朝富公司。 【原審判決准許】	彭次郎應給付朝富公司12萬6,160元，及自106年5月5日起至返還上開土地之日止，按日給付朝富公司72元。
9	吳聲俊應將編號T所示之建物拆除，並將該土地返還朝富公司。 【原審判決准許】	吳聲俊應給付朝富公司23萬0,833元，及自106年5月5日起至返還上開土地之日止，按日給付朝富公司132元。
10	姚宇軒應將編號M所示之建物拆除，並將該土地返還朝富公司。 【原審判決駁回】	姚宇軒應給付朝富公司15萬2,886元，及自106年5月5日起至返還上開土地之日止，按日給付朝富公司87元。 【此部分原審判決駁回】

02
03

附表三：原審判決命給付部分

姓名	占用面積 (平方公尺)	不當得利 期間(回溯五年之 日數)	申報地 價金額 (新臺 幣)	不當得利金額(新臺 幣，元以下4捨5入)	合計不當得 利金額(新 臺幣)
陳 信 雄	13.69 即編號E	101.12.13 ~ 104.12. 31 共1114日	7280元	1萬5,209元(計算 式：13.69×7280×5%× 1114/365=15209)	2萬5,450元 【正確為2 5,449元， 逾此部分即 屬無據】
		105.1.1 ~ 106.12.12 共711日	7680元	1萬0,240元(計算 式：13.69×7680×5%× 711/365=10240)	
		106.12.13 ~	7680元	14元(計算式：13.6 9×7680×5%÷365 = 1 4)	每日14元
陳 振	39.40	101.12.13 ~ 104.12.	7280元	4萬3,771元(計算 式：39.40×7280×5%×	7萬3,243元

雲	即 編 號 F、G	31 共1114日		1114/365=43771)	
		105.1.1 ~ 106.12.12 共711日	7680元	2萬9,472元 (計算式: $39.40 \times 7680 \times 5\% \times 711/365 = 29472$)	
		106.12.13 ~	7680元	41元 (計算式: $39.40 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 41$)	每日41元
陳 政 鋒	61.49 即編號N	101.5.5 ~ 104.12.31 共1335日	7280元	8萬1,863元 (計算式: $61.49 \times 7280 \times 5\% \times 1335/365 = 81863$) 【正確為81864】	11萬3,496元 【正確為113,498元】
		105.1.1 ~ 106.5.4 共489日	7680元	3萬1,633元 (計算式: $61.49 \times 7680 \times 5\% \times 489/365 = 31633$) 【正確為31634】	
		106.5.5~	7680元	65元 (計算式: $61.49 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 65$)	每日65元
陳 嬌 妹	55.79 即編號O	101.5.5 ~ 104.12.31 共1335日	7280元	7萬4,275元 (計算式: $55.79 \times 7280 \times 5\% \times 1335/365 = 74275$) 【正確為74276】	10萬2,976元 【正確為102,977元】
		105.1.1 ~ 106.5.4 共489日	7680元	2萬8,701元 (計算式: $55.79 \times 7680 \times 5\% \times 489/365 = 28701$)	
		106.5.5~	7680元	59元 (計算式: $55.79 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 59$)	每日59元
鍾 善 勇	38.14 即編號P	101.5.5 ~ 104.12.31 共1335日	7280元	5萬0,777元 (計算式: $38.14 \times 7280 \times 5\% \times 1335/365 = 50777$)	7萬0,398元

		105.1.1 ~ 106.5.4 共489日	7680元	1萬9,621元 (計算式： $38.14 \times 7680 \times 5\% \times 489 / 365 = 19621$)	
		106.5.5 ~	7680元	40元 (計算式： $38.14 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 40$)	每日40元
彭春霖	52.26 即編號Q	101.5.5 ~ 104.12.31 共1335日	7280元	6萬9,576元 (計算式： $52.26 \times 7280 \times 5\% \times 1335 / 365 = 69576$)	9萬6,461元
		105.1.1 ~ 106.5.4 共489日	7680元	2萬6,885元 (計算式： $52.26 \times 7680 \times 5\% \times 489 / 365 = 26885$)	
		106.5.5 ~	7680元	55元 (計算式： $52.26 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 55$)	每日55元
朱其霖	78.06 即編號R	101.5.5 ~ 104.12.31 共1335日	7280元	10萬3,924元 (計算式： $78.06 \times 7280 \times 5\% \times 1335 / 365 = 103924$) 【正確為103925】	14萬4,082元 【正確為144,083】
		105.1.1 ~ 106.5.4 共489日	7680元	4萬0,158元 (計算式： $78.06 \times 7680 \times 5\% \times 489 / 365 = 40158$)	
		106.5.5 ~	7680元	82元 (計算式： $78.06 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 82$)	每日82元
彭次郎	68.35 即編號S	101.5.5 ~ 104.12.31 共1335日	7280元	9萬0,997元 (計算式： $68.35 \times 7280 \times 5\% \times 1335 / 365 = 90997$)	12萬6,160元
		105.1.1 ~ 106.5.4 共489日	7680元	3萬5,163元 (計算式： $68.35 \times 7680 \times 5\% \times 489 / 365 = 35163$)	
		106.5.5 ~	7680元	72元 (計算式： $68.35 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 72$)	每日72元

01

				$5 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 72$)	
吳聲俊	125.06 即編號T	101.5.5 ~ 104.12.31 共1335日	7280元	16萬6,496元 (計算式： $125.06 \times 7280 \times 5\% \times 1335 / 365 = 166496$) 【正確為166498】	23萬0,833元 【正確為230,836】
		105.1.1 ~ 106.5.4 共489日	7680元	6萬4,337元 (計算式： $125.06 \times 7680 \times 5\% \times 489 / 365 = 64337$) 【正確為64338】	
		106.5.5 ~	7680元	132元 (計算式： $125.06 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 132$)	每日132元

02
03

附表四：本院改判命給付部分

姓名	占用面積 (平方公尺)	不當得利期間 (回溯五年之日數)	申報地價金額 (新臺幣)	不當得利金額 (新臺幣，元以下4捨5入)	合計不當得利金額 (新臺幣)
陳信雄	79.7 即編號A	101.12.13 ~ 104.12.31 共1114日	7280元	8萬8,543元 (計算式： $79.7 \times 7280 \times 5\% \times 1114 / 365 = 88543$)	14萬8,159元
		105.1.1 ~ 106.12.12 共711日	7680元	5萬9,616元 (計算式： $79.7 \times 7680 \times 5\% \times 711 / 365 = 10240$)	
		106.12.13 ~	7680元	84元 (計算式： $79.7 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 14$)	每日84元
陳振雲	126.75 即編號B、C、D	101.12.13 ~ 104.12.31	7280元	14萬0,813元 (計算式： $126.75 \times 7280 \times 5\% \times 1114 / 365 = 140813$)	23萬5,623元

(續上頁)

01

		共1114日			
		105.1.1~106.12.12 共711日	7680元	9萬4,810元(計算式： $126.75 \times 7680 \times 5\% \times 711 / 365 = 94810$)	
		106.12.13~	7680元	133元(計算式： $126.75 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 133$)	每日133元
姚宇軒	82.21 即編號M	101.5.5~104.12.31 共1335日	7280元	10萬9,450元(計算式： $82.21 \times 7280 \times 5\% \times 1335 / 365 = 109450$)	15萬1,743元
		105.1.1~106.5.4 共489日	7680元	4萬2,293元(計算式： $82.21 \times 7680 \times 5\% \times 489 / 365 = 42293$)	
		106.5.5~	7680元	86元(計算式： $82.21 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 86$)	每日86元

02 附表五：

03 追加請求朱其霖應給付部分

04

姓名	占用面積 (平方公尺)	不當得利 期間(回溯五年之 日數)	申報地 價金額	不當得利金額(元以下4捨5入)	合計不當得利金額(新 臺幣)
朱其霖	49.92 即編號R1	106.1.1~106.12.31 共365日	7680元	1萬9,169元(計算式： $49.92 \times 7680 \times 5\% \times 365 / 365 = 19169$)	9萬1,163元
		107.1.1~110.11.1 共1400日	7520元	7萬1,994元(計算式： $49.92 \times 7520 \times 5\% \times 1400 / 365 = 71994$)	
		110.12.31~	7520元	49元 (計算式為： $49.92 \times 7520 \times 5\% \div 365 = 51$ ， 惟朝富公司主張以每	每日49元 【正確為51元，惟朝富公司僅請求

(續上頁)

01

				日每平方公尺之不當得利金額為1元，面積49.92元，故請求49元，見本院344卷一第443頁)。	49元，應予准許】
--	--	--	--	--	-----------

02

附表六：

03

訴訟費用負擔之比例

04

編號	姓名	訴訟費用負擔比例
1	陳信雄	百分之十一
2	陳振雲	百分之二十
3	姚宇軒	百分之十
4	陳政鋒	百分之七
5	陳嬌妹	百分之七
6	鍾善勇	百分之五
7	彭春霖	百分之六
8	朱其霖	百分之十
	陳金河	
	朱金龍	
	朱其宏	
9	彭次郎	百分之八
10	吳聲俊	百分之十五